

ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ 2016

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΘΕΜΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ

Ο Γ, ιδιωτικός υπάλληλος, απέκτησε το 1996 από κληρονομιά το $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου οικοπέδου με παλαιά ισόγεια οικία στην Ερμούπολη Σύρου (λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου) του υπολοίπου ποσοστού του $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου περιελθόντος με την ίδια ως άνω αιτία (κληρονομιά) στην εξαδέλφη του Κ.

Στις αρχές του 2009 απέκτησε ο Γ το υπόλοιπο ποσοστό του $\frac{1}{2}$ εξ αδιαιρέτου από δωρεά εν ζωή από την άνω εξαδέλφη του Κ.

Στις αρχές του 2010 μετά την έκδοση άδειας κατεδάφισης (ημερομηνία 2-2-2010) προέβη στην κατεδάφιση του άνω παλαιού κτίσματος και μετά την έκδοση οικοδομικής άδειας ανέγερσης τριώροφης οικοδομής, άρχισε να ανεγείρει άμεσα το κτίσμα.

Στο τέλος του έτους 2010, ενώ η τριώροφη οικοδομή βρισκόταν στο στάδιο του εκ μπετόν αρμέ σκελετού λόγω της οικονομικής κρίσης, σταμάτησε τις οικοδομικές εργασίες.

Στις 31-1-2011 υπέγραψε την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Τον Απρίλιο του 2015 η Σ εκδήλωσε την πρόθεσή της να αγοράσει α) το διαμέρισμα (οριζόντια ιδιοκτησία) 100 τ.μ. του δευτέρου (Β) από το ισόγειο-πυλωτή ορόφου στο οποίο ανήκει κατά αποκλειστική χρήση και διαρκή αυτού εξυπηρέτηση ο Ρ-1 χώρος στάθμευσης αυτοκινήτου της πυλωτής 10 τ.μ. και β) την Υ-7 αποθήκη (οριζόντια ιδιοκτησία) του υπογείου ορόφου 7 τ.μ. έναντι του συνολικού τιμήματος των ΕΥΡΩ 140.000,00 με τον όρο της ολοσχερούς αποπεράτωσης από τον πωλητή των ως άνω οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Η αγοράστρια Σ ζήτησε από τον Γ να της παραδώσει τους τίτλους του, αντίγραφο της οικοδομικής άδειας, τις κατόψεις της οικοδομής, καθώς και το τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου.

Ο πωλητής Γ ενημέρωσε την αγοράστρια ότι ενώ στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας το οικόπεδο αναφέρεται 280 τ.μ. στους προγενέστερους τίτλους αναγράφεται

α) στην αποδοχή κληρονομιάς 240 τ.μ. και β) στη δωρεά 252 τ.μ.

Επίσης ενημέρωσε ότι ο ημιυπαίθριος χώρος του διαμερίσματος 9 τ.μ. έχει καταστεί χώρος κύριας χρήσης αυτού, επίσης έχει γίνει επέκταση του άνω διαμερίσματος κατά 2 τ.μ. στο φωταγωγό του ιδίου ορόφου. Επίσης στον υπόγειο όροφο της οικοδομής υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή 18 τ.μ. με κατάληψη κοινοχρήστων χώρων.

Μετά τα ανωτέρω ο πωλητής Γ υπέγραψε με την Σ στις 7-6-2015 συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πώλησης των άνω οριζόντιων ιδιοκτησιών έναντι συνολικού τιμήματος 140.000 ευρώ με την καταβολή αρραβώνα κατά την υπογραφή αυτού, ποσού 30.000 ευρώ.

Το υπόλοιπο τίμημα συμφωνήθηκε στο άνω συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να καταβληθεί σε δύο δόσεις της πρώτης εξ αυτών ποσού 20.000 ευρώ με την αποπεράτωση των δαπέδων που θα γίνει το αργότερο μέχρι την 21-10-2015 και της δεύτερης δόσης (ολοσχερής εξόφληση) καταβληθησομένης στις 21-6-2016 με την αποπεράτωση και παράδοση των οριζόντιων ιδιοκτησιών στην αγοράστρια. Το οριστικό συμβόλαιο προβλέπεται στο προσύμφωνο ότι θα υπογραφεί στις 21-6-2016

Αναγράφτε: 1) Τα προσαρτώμενα έγγραφα για την σύνταξη του οριστικού συμβολαίου καθώς και το περιεχόμενο αυτών σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις .

2) Τα αναλογικά δικαιώματα που θα εισπράξει ο συμβολαιογράφος κατά την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου

ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ 2016

ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

Α) Σε δημόσια διαθήκη που δημοσιεύθηκε τον Νοέμβριο του 2012 ο αποβιώσας στις 3-6-2012 Α μεταξύ άλλων όρισε και τα εξής: «Το ακίνητο μου που βρίσκεται στην Κύθνο Κυκλάδων επιθυμώ να περιέλθει στην σύζυγό μου Β και μετά το θάνατο αυτής, στην θεραπαινίδα μου (οικιακή βοηθό) Δ, η οποία μου συμπαραστάθηκε στα δύσκολα χρόνια της ασθένειας μου». Ζητούν σήμερα από εσάς να συντάξετε την πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς.

ΑΝΑΓΡΑΨΤΕ: Τις φορολογικές υποχρεώσεις που ανακύπτουν συνολικά για τις Β και Δ από τις διατάξεις τελευταίας βούλησης του κληρονομούμενου σχετικά με α) ΕΝΦΙΑ και β) με το ΚΕΦΑΛΑΙΟ.

Β) Ποιες είναι οι υποχρεώσεις του συμβολαιογράφου στην περίπτωση αποδοχής κληρονομιάς και μεταβίβασης ακινήτου για το οποίο έχει κυρωθεί και έχει μεταγραφεί η πράξη εφαρμογής και ποιες όταν δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής;

Γ) Σε περίπτωση συνένωσης δύο (2) οριζόντιων ιδιοκτησιών ανηκόντων εξ αδιαιρέτου και κατ' ισομοιρία σε δύο ιδιοκτήτες, ποια ή ποιες είναι οι συμβολαιογραφικές πράξεις που θα συντάξετε για την ενοποίηση τους και ποια τα απαραίτητα έγγραφα και δηλώσεις που απαιτούνται αποκλειστικά και μόνο από τις πολεοδομικές διατάξεις και τις διατάξεις ΕΝΦΙΑ;

Δ) Η μη προσάρτηση και ποιων πιστοποιητικών συνεπάγεται ακυρότητα του συμβολαίου στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου σε αστική περιοχή (εντός σχεδίου);

ΟΛΕΣ ΟΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΩΣ ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΕΣ